

# KREISSTADT SIEGBURG

## Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 50/8

(Entwurf Stand: **Mai** 2026)

**Bereich zwischen der Wilhelmstraße und der  
Von-Stephan-Straße im Siegburger Zentrum**

# Inhalt

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich .....        | 3  |
| 2.     | Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....                        | 4  |
| 3.     | Verfahren .....   | 4  |
| 4.     | Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht .....         | 5  |
| 4.1.   | Regionalplan .....  | 5  |
| 4.2.   | Flächennutzungsplan .....                                       | 6  |
| 4.3.   | Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutz .....             | 6  |
| 4.4.   | Wasserschutz .....  | 6  |
| 4.5.   | Planungsrecht .....   | 7  |
| 5.     | Masterplan Haufeld .....  | 8  |
| 6.     | Bestandssituation .....   | 9  |
| 6.1.   | Derzeitige Nutzung .....  | 9  |
| 6.2.   | Erschließung .....  | 9  |
| 6.3.   | Technische Infrastruktur .....                                  | 9  |
| 7.     | Beschleunigtes Verfahren .....                                  | 10 |
| 8.     | Planinhalt .....  | 10 |
| 8.1.   | Art der baulichen Nutzung .....                                 | 10 |
| 8.1.1. | Urbanes Gebiet .....  | 10 |
| 8.1.2. | Sondergebiet „Wohnen/ gewerbliche Tiefgarage“ .....             | 11 |
| 8.2.   | Maß der baulichen Nutzung .....                                 | 11 |
| 8.2.1. | Grundflächenzahl (GRZ) .....                                    | 11 |
| 8.2.2. | Zahl der Vollgeschosse .....                                    | 12 |
| 8.2.3. | Höhe baulicher Anlagen .....                                    | 12 |
| 8.3.   | Bauweise .....  | 12 |
| 8.4.   | Überbaubare Grundstücksflächen .....                            | 12 |
| 8.5.   | Fläche für die Tiefgarage .....                                 | 13 |
| 8.6.   | Verkehrsflächen .....   | 13 |
| 8.7.   | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ..... | 13 |
| 8.8.   | Dachformen .....  | 13 |
| 8.9.   | Grünordnerische Festsetzungen .....                             | 13 |
| 8.10.  | Photovoltaikanlagen (PV- Anlagen) .....                         | 13 |
| 8.11.  | Schallschutz .....  | 13 |
| 8.12.  | Örtliche Bauvorschriften .....                                  | 14 |
| 8.13.  | Nachrichtliche Übernahme .....                                  | 15 |
| 8.14.  | Hinweise .....  | 16 |
| 9.     | Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen .....                     | 18 |
| 9.1.   | Lärmimmissionen .....   | 18 |
| 9.2.   | Artenschutz .....   | 19 |
| 9.3.   | Umweltprüfung .....   | 19 |
| 10.    | Ver- und Entsorgung .....                                       | 19 |
| 11.    | Bodenordnung und Kosten .....                                   | 19 |

## 1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Siegburger Zentrum und wird Nord-östlich von der Wilhelmstraße und Süd-westlich von der Von-Stephan-Straße eingefasst. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine Gemeinbedarfsfläche für eine Vierfachturnhalle an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11.900m<sup>2</sup> qm in der Gemarkung Siegburg, Flur 6 und befindet sich im Untersuchungsraum des Masterplans Haufeld.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.

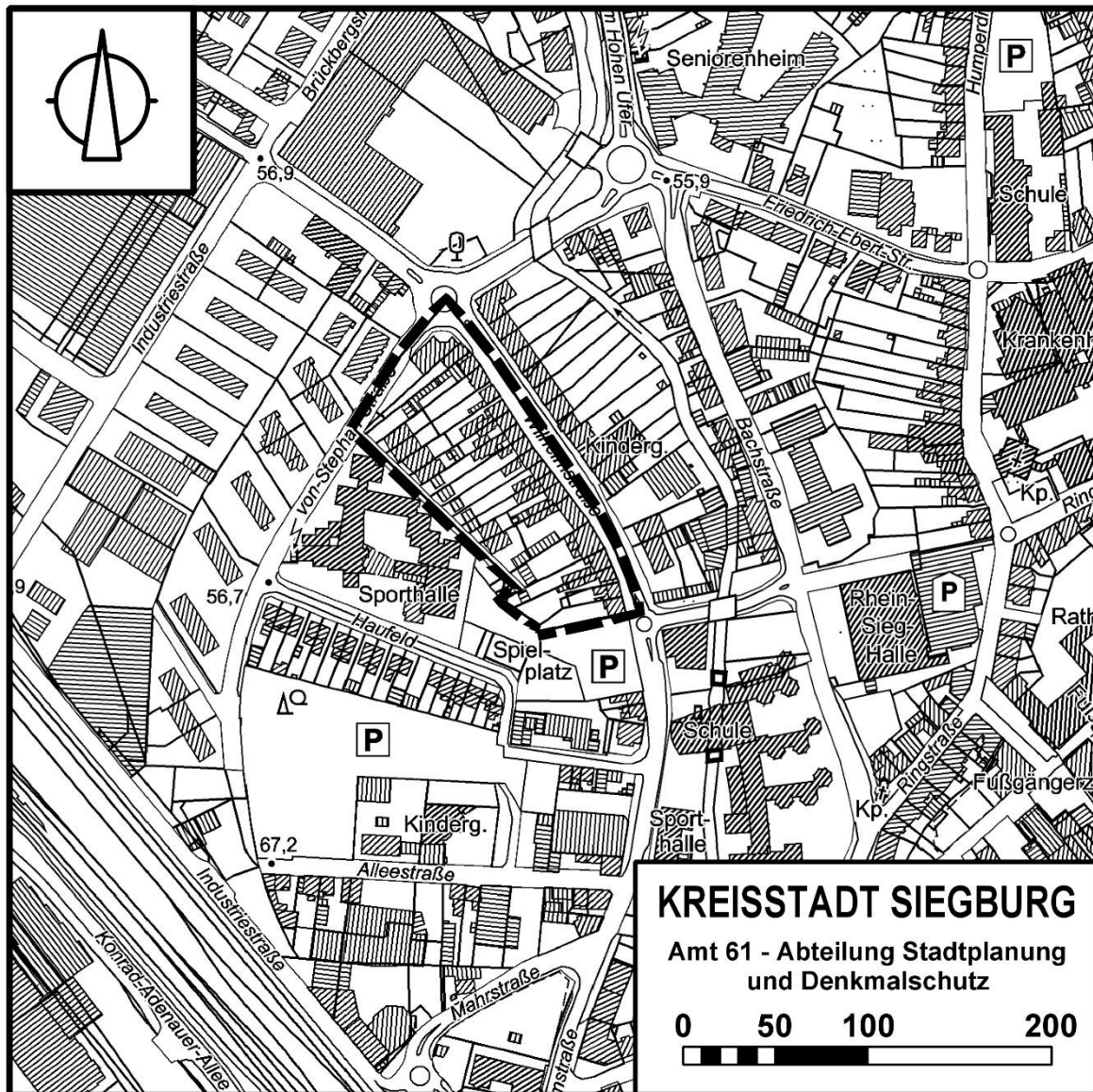


Abbildung 1: Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 50/8

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist die Realisierung des Masterplan Haufeld.

Das Ziel des Bebauungsplans ist es den Erhalt und die Fortentwicklung städtebaulicher Strukturen zu regeln und hiermit auch vorhandene Grünstrukturen mit ihren positiven stadtklimatischen Einflüssen zu sichern.

## 3. Verfahren

Da das Vorhaben der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges dient und die zulässige Grundfläche unter Einbeziehung der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungspläne (BP Nr. 50/6 „Wohnbebauung Haufeld“) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> groß ist, soll bei der Aufstellung des Bebauungsplans von den Regelungen des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht werden.

Die Flächenangabe des § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB wurde geprüft. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 50/6 wird in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt und hat eine Fläche von ca. 8.560 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wie es in Abbildung 1 dargestellt ist hat eine Fläche von ca. 10.015 m<sup>2</sup>. Insgesamt ergeben beide Bebauungspläne zusammen 18.575 m<sup>2</sup> und sind damit unter der zulässigen Grundfläche für eine Durchführung im Vereinfachten Verfahren. Das bedeutet, dass gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht auszugleichen sind.

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 28.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 50/8 gem. § 2 Abs. 1 (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.01.2025 bis einschließlich 28.02.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite 13 Stellungnahmen abgegeben. Von privater Seite wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- Erweiterung des Geltungsbereichs am Ende des Von-Stephan-Str. Stichwegs
- Ergänzung der Art der Nutzung durch ein Sondergebiet (SO) im Erweiterungsbereich
- Anpassung der Baugrenze und der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im südöstlichen Bereich des Plangebiets
- Ergänzung von Leitungstrassen und Schutzstreifen in der Wilhelmstrasse und Von-Stephan-Str.
- Hinweise zu Lärm Immissionen und Artenschutz

Des Weiteren wurde die Planbegründung weiter ausgearbeitet.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 29.01.2026 mit dem Entwurf des BP 50/8 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 02.03.2026 beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 20.02.2026. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet) fand in der Zeit vom 02.03.2026 bis einschließlich 02.04.2026 statt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite 15 Stellungnahmen vorgebracht,

von privater Seite wurden **keine** Stellungnahmen abgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Planbegründung wurden nach der Offenlegung wie folgt ergänzt:

- Der Hinweis zur Bodendenkmalpflege wurde um einen E-Mail-Kontakt ergänzt
- Der Hinweis zum Fluglärm wurde zu ‚Luftverkehr‘ umbenannt und um den Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn erweitert
- Hinweise auf Kampfmittelüberprüfung, zur Baumschutzsatzung und zu unbeschichteten Metalldächer und Metallfassaden wurden aufgenommen.

Da die Grundzüge der Planung durch die o.g. Ergänzungen nicht berührt werden, ist eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am .... beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am ... die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 50/8 trat am ... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

## 4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

### 4.1. Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

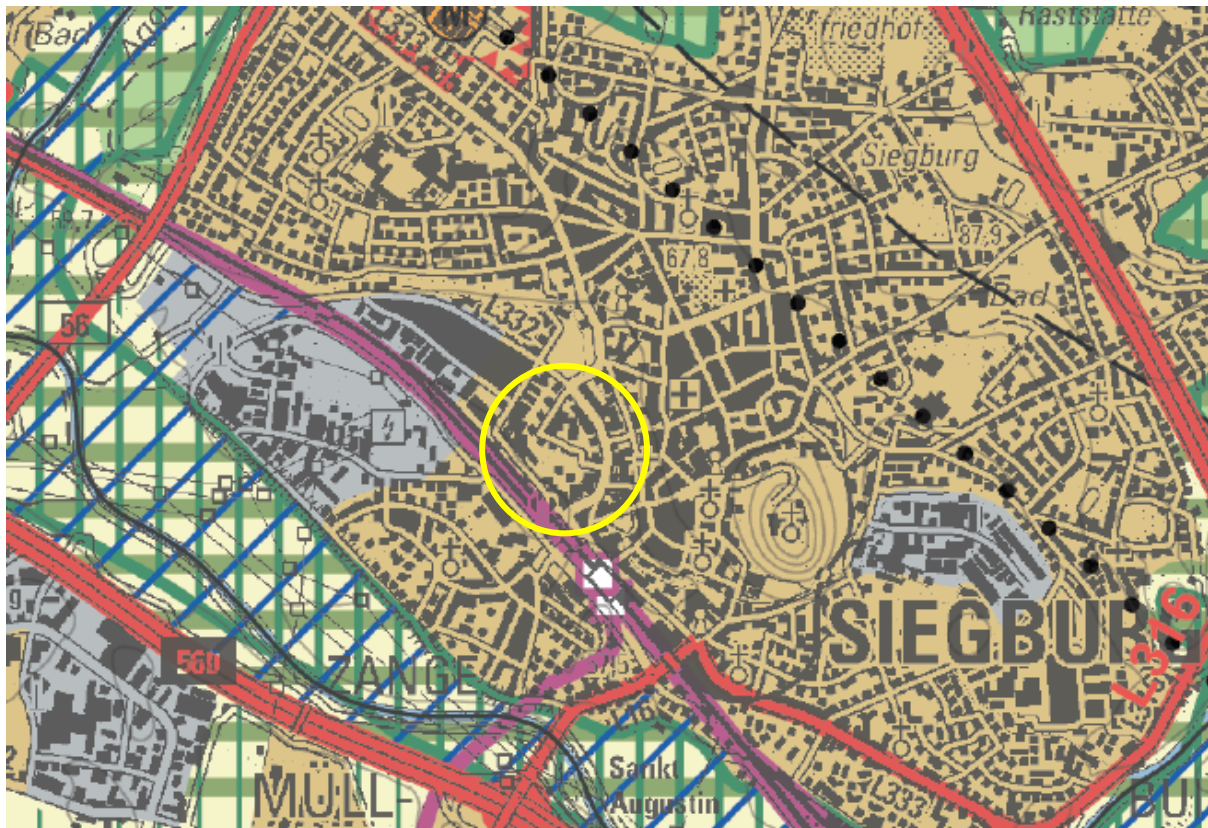


Abbildung 2: Auszug aus dem aktuellen Regionalplan – Köln (unmaßstäblich)

## 4.2. Flächennutzungsplan

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Anstelle der Gemeinbedarfsfläche soll eine „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden

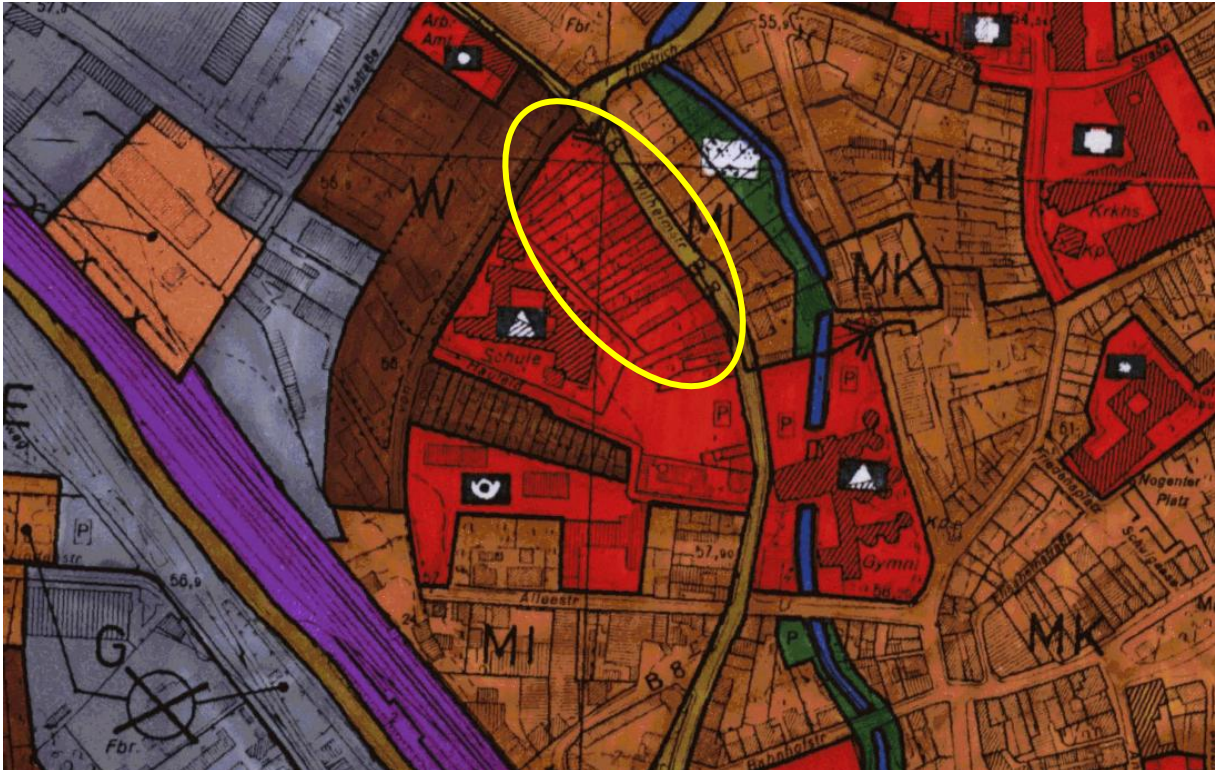


Abbildung 3: Darstellung des Flächennutzungsplans

## 4.3. Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutz

Im derzeit rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises ist das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotop. Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

## 4.4. Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch nicht in einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Sieg und des Mühlengrabens. Im Falle eines HQ 100 Hochwasser sind im Süden des Plangebiets Einstauhöhen von bis zu 0,5m zu erwarten. Im Falle eines Extremhochwassers (HQ 500) sind im Norden des Plangebiets Einstauhöhen von bis zu 0,5 m, im Süden von bis zu 1 m zu erwarten. In der Starkregengefahrenkarte NRW sind im zentralen Bereich des Plangebiets Einstauhöhen von ca. 0,5 m bis über 2 m angegeben.

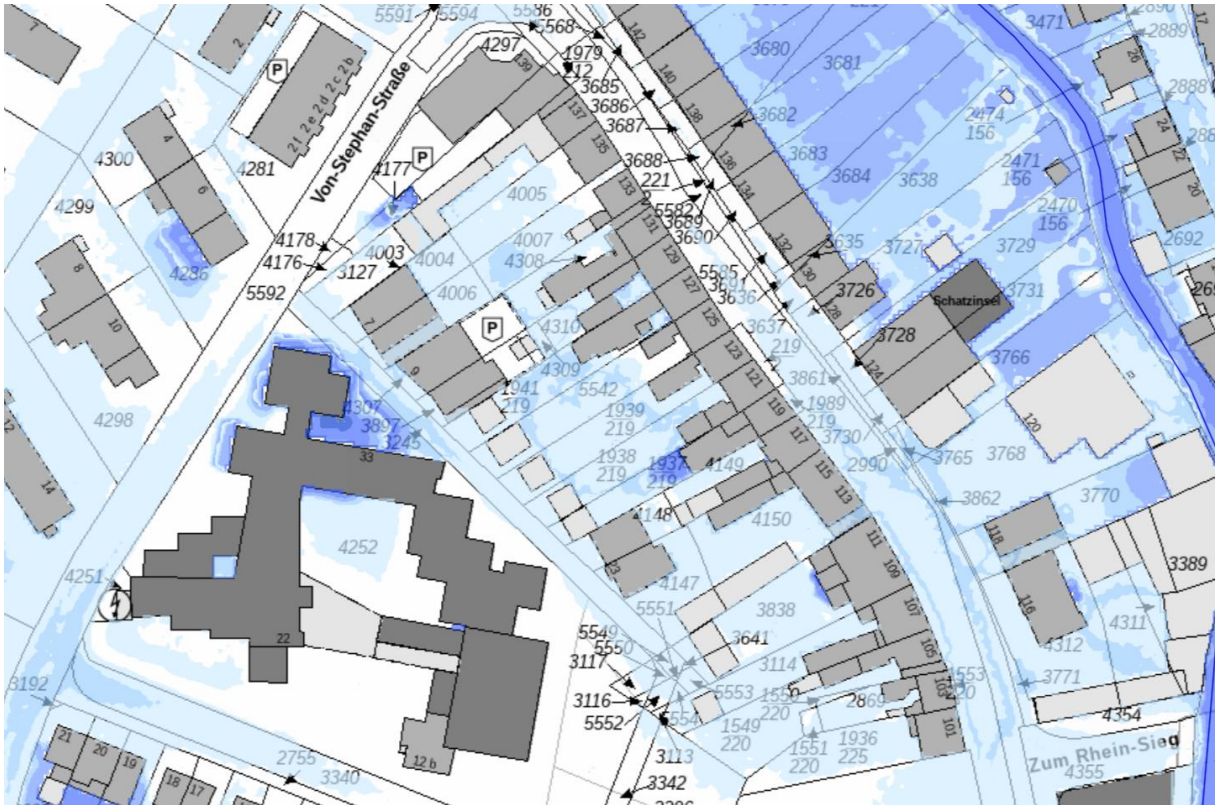


Abbildung 4: Auszug der Starkregenhinweiskarte

#### 4.5. Planungsrecht

##### Durchführungsplanes Nr. 3

Das Plangebiet befindet sich hauptsächlich im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 3. Dieser wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 29.11.1956 förmlich festgestellt.

Die Planzeichnung des Durchführungsplanes enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet (C)
- max. drei Vollgeschosse
- Geschlossene Bauweise
- 5/10 Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksfläche, max. 50%
- entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze: „unverändert bestehend bleibende Flucht- und Baulinie“, großflächig überbaubare Grundstücksfläche,
- Darüber hinaus enthält der Durchführungsplan Nr. 3 keine Vorgaben zur Gebäudehöhe und keine textlichen Festsetzungen oder Hinweise

Eine rechtliche Prüfung durch die Kanzlei Busse und Miessen hatte ergeben, dass der Durchführungsplan Nr. 3 mangels ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses nicht wirksam ist. Daraus ergibt sich, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu beurteilen ist. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Um eine Entwicklung des Gebiets entsprechend den Vorgaben des Masterplans Haufeld zu ermöglichen muss neues Planungsrecht geschaffen werden.

Ein untergeordneter Teil im Norden des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44/2, welcher seit dem 14.03.1992 rechtskräftig ist. Dort ist ein Mischgebiet (MI),

mit max. drei Vollgeschosse, einer geschlossenen Bauweise und einer GRZ von 0,7 festgesetzt. Der Bereich ist bereits bebaut und die textlichen Festsetzungen werden weitgehend in den neuen Bebauungsplan übernommen. Die Art der Nutzung wird von einem MI zu einem MU entwickelt.

Der südöstliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50/6, welcher seit dem 13.12.2024 rechtskräftig ist. Hier ist ein Sondergebiet (SO) „Wohnen/ gewerbliche Tiefgarage“ mit einer abweichenden Bauweise und einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Neuerrichtung einer Wohnanlage, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum in direkter Nähe zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof zu begegnen. Die geplante Wohnanlage besteht aus drei einzelnen bis zu fünfgeschossigen Gebäuden mit einer eigenen Tiefgarage.

## 5. Masterplan Haufeld

Der Masterplan Haufeld wurde vom Rat der Stadt Siegburg im Dezember 2019 förmlich beschlossen und ist damit als informelles Planungsinstrument als Abwägungsgegenstand in den verbindlichen Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Die Inhalte des Masterplans gelten als Zielrichtung für die räumliche Entwicklung des Haufeldes sind aber fortlaufend auch an die konkreten Entwicklungen oder Bedarfe anzupassen. Ziel des Masterplans ist die Definition einer adäquaten und nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Flächen sowie eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Gesamtsituation unter Berücksichtigung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dabei werden vier Kernthemen behandelt:

- Optimale Nutzung der Potenziale des Standorts,
- Realisierung verschiedener Angebote,
- Nutzung bestehender Infrastruktur und
- Ergänzung um bedeutende öffentliche Stadträume

Der Geltungsbereich umfasst hierbei das im Masterplan auf Seiten 100 - 101 aufgeführte Baufeld S02, das eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorsieht.

Die Aufstellung dieser Bauleitplanung zur Realisierung des Stadtbausteins wird als erforderliche masterplankonforme Entwicklung angesehen. Das Bauleitplanverfahren wird das Planungsrecht in dem Gebiet regeln und die Integration von neuen Vorhaben in den Bestand koordinieren.



Abbildung 5: Baufeld S02 - Auszug aus dem Masterplan Haufeld (unmaßstäblich)

## 6. Bestandssituation

### 6.1. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich innerstädtisch in einer gemischt genutzten Umgebung. Nordöstlich befinden sich Wohnnutzung und kleinere Gewerbeeinheiten, südlich grenzt das Gebiet an das Grundstück der in Bau befindlichen Vierfach-Turnhalle für das Gymnasium Sieburg Alleestraße an. In süd-westlicher und nord-westlicher Richtung befinden sich Wohngebäude. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt eine geschlossene Bauweise im Bestand entlang der Wilhelmstrasse vor, die eine Mischnutzung aufweist. Im rückwärtigen Bereich des Gebiets sind mehrere Mehrfamilienhäuser sowie private Garagen und Stellplatzanlagen vorhanden.



Abbildung 6: Luftbild (unmaßstäblich)

### 6.2. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wilhelmstraße und den Stichweg der Von-Stephan-Straße.

Die Wilhelmstraße fungiert als zentrale Verkehrsachse mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B56 und A3).

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Anbindung zum Bahnhof Sieburg/Bonn. Mit der Stadtbahnlinie 66 besteht direkter Anschluss an den Hauptbahnhof der Bundesstadt Bonn. Über den ICE-Bahnhof besteht Anschluss an den regionalen und nationalen Bahnverkehr. Die ÖPNV-Haltestelle „Stadthalle“ befindet sich an der Wilhelmstraße etwas nördlich der Alleestraße. Der Haltepunkt wird von den Linien 501/502, 503, 509, 510, 511, 555, 556, 557, 576, 577, SB56 angefahren. Eine weitere Haltestelle „Zum Hohen Ufer“ befindet sich nördlich des Plangebietes an der gleichnamigen Straße.

Das Stadtzentrum ist vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet verfügt somit über eine sehr gute Anbindung für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

### 6.3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung an das städtische Strom-, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

## **7. Beschleunigtes Verfahren**

Da es sich bei der beschriebenen planungsrechtlichen Änderung um ein Vorhaben der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. einer Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm handelt, kann der hierzu erforderliche Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren hat den Vorteil, dass die Verfahrensdauer verkürzt und der Planungsaufwand reduziert werden kann, da u.a. eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) nicht durchzuführen ist, und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfällt. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich.

Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. An dieser sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Verpflichtung ändert sich nichts, sodass bei entsprechender Sachlage weiterhin Fachgutachten zu Umweltauswirkungen erforderlich sein können.

## **8. Planinhalt**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes richten sich grundlegend an denen des Durchführungsplans Nr. 3, an der bestehenden Bebauung, und in Rand Bereichen an die überplanten Bauleitpläne, während sie auch die Fortentwicklung der städtebaulichen Struktur ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 50/8 beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **8.1.1. Urbanes Gebiet**

Das Plangebiet wird derzeit von einer Wohnnutzung geprägt mit einem kleineren Anteil an gewerblicher Nutzung. Auch die Innerstädtische Lage im Siegburger Zentrum und Unterbringung von sozialen und kulturellen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, entsprechen der baulichen Nutzung eines Urbanen Gebiets.

Gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete (MU) dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss im Gegenteil zu einem Mischgebiet nicht gleichgewichtig sein. Gem. der vorhandenen Nutzung wird daher, als Art der baulichen Nutzung das „Urbane Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO im gesamten Plangebiet festgesetzt.

Die Bestimmungen des § 6a BauNVO wurden weitgehend in den Bebauungsplan übernommen.

Demnach sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO grundsätzlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zulässig.

Wegen der potenziellen Konfliktrichtigkeit zwischen Wohn- und nicht Wohnnutzung werden Vergnügungsstätten, im Plangebiet gem. § 6a Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Die konkrete Zulassungsfähigkeit solcher Betriebe wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

In Hinblick auf nicht auszuschließende Störwirkungen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig sind.

### **8.1.2. Sondergebiet „Wohnen/ gewerbliche Tiefgarage“**

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird ein untergeordneter Teil des Bebauungsplans Nr. 50/6 überplant, um eine hier vorgesehene überirdische Stellplatzanlage zu ermöglichen. Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung wird vollumfänglich aus dem BP 50/6 übernommen.

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsrecht für die Errichtung einer Wohnanlage, die in Teilen auch Seniorenwohnungen mit Betreuung sowie öffentlich geförderte Wohnungen enthalten soll, und einer Tiefgarage geschaffen. Die Tiefgarage soll gewerblich betrieben werden und neben den Stellplätzen für die geplanten Wohnungen auch kostenpflichtige Parkplätze für Nutzungen außerhalb des Plangebietes aufnehmen. Daher ist die Tiefgarage planungsrechtlich als gewerblicher Betrieb zu bewerten. Da die Kombination der beiden vorgesehenen Hauptnutzungen sich auch unter Anwendung der Differenzierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 bis 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Für die geplante Wohnnutzung ließe sich ein reines oder allgemeines Wohngebiet nach § 3 bzw. § 4 BauNVO festsetzen. Dagegen spricht jedoch die geplante gewerbliche Nutzung der Tiefgarage. Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind in reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO oder eines urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO ist ebenfalls nicht möglich, da in beiden Gebietsarten zur Gewährleistung der jeweiligen Zweckbestimmungen die Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) erkennbar im Gebiet vorhanden sein müssen. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung (Tiefgarage) liegt unterhalb der Geländeoberfläche und ist somit vom öffentlichen Raum aus kaum sichtbar. Die oberirdisch geplanten gewerblichen Nutzungen wie ein kleines Café oder ein Kiosk sind dem Wohnen deutlich untergeordnet und reichen für eine entsprechende Prägung des Gebietes nicht aus.

Das sonstige Sondergebiet wurde mit der Zweckbestimmung „Wohnen/gewerbliche Tiefgarage“ festgesetzt. Die zulässige Art der Nutzung wird in den textlichen Festsetzungen näher definiert:

Das Sondergebiet „Wohnen/ gewerbliche Tiefgarage“ dient demnach vorwiegend der Unterbringung von Wohngebäuden sowie einer gewerblich genutzten Tiefgarage.

### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Mittels der Festsetzung des „Maßes der baulichen Nutzung“ wird die Obergrenze der baulichen Dichte bestimmt. Neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sind im Entwurf bereits Grundflächenzahlen festgesetzt. Im Weiteren Verfahren soll darüber hinaus geprüft werden, ob Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen das Maß der baulichen Nutzung ergänzen sollen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich zum einen an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld, soll aber zum anderen auch eine gewisse Fortentwicklung und Nachverdichtung der städtebaulichen Struktur ermöglichen.

#### **8.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)**

Die GRZ ist eine der hauptsächlichen Maßzahlen zur Bestimmung der baulichen Dichte.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen nehmen Bezug auf die im Plangebiet vorhandenen Verhältnisse zwischen der Grundfläche baulicher Anlagen und der jeweiligen Grundstücksfläche sowie die Festsetzung aus dem Durchführungsplan Nr. 3.

Die im Urbanen Gebiet mit den Bezeichnungen MU[1] und MU[3], festgesetzte Grundflächenzahl 0,5 entspricht dem Wert des bestehenden Durchführungsplan Nr. 3.

Die im Urbanen Gebiet mit der Bezeichnungen MU[2], festgesetzte Grundflächenzahl 0,7 entspricht dem Wert des bestehenden Bebauungsplan 44/2 „Wilhelmstraße“.

Das im südlichen Teil des Plangebiets liegende MU[4], hat eine prominente Ecklage entlang der Planstraße, gegenüber der neuen Vierfachturnhalle und dem zukünftigen Quartiersplatz des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 50/6. Um auch hier der Umsetzung einer dem Masterplan Haufeld entsprechenden Randbebauung nachzukommen und exponierte Lagen in Nachbarschaft größerer Gebäude Kubaturen zu entsprechen, wird für das MU[4] eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

### **8.2.2. Zahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist in den Gebieten MU[1] - MU[4] straßenbegleitend als Höchstmaß mit vier Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und seinem Umfeld, und der Umsetzung der Planungsziele zur Sicherung und Fortsetzung der Städtebaulichen Strukturen.

Die zwei Vollgeschosse im rückwärtigen Baufenster des MU[1] nehmen ein Mittelmaß innerhalb der Bestandsbebauung auf. Die Festsetzung ermöglicht gleichzeitig eine Nachverdichtung nicht überbauter Bereiche und die Entwicklung eines rückwärtigen Grünbereiches, der positiv zum Stadtklima und zur Frischluftzufuhr des Gebiets beiträgt.

### **8.2.3. Höhe baulicher Anlagen**

Um unverhältnismäßig hohe Gebäude auszuschließen, und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, werden in den Bebauungsplan Wand- und Gebäudehöhen aufgenommen. Die gewählten Maße nehmen Bezug auf den höheren Gebäudebestand im Plangebiet und seines Umfeldes.

### **8.3. Bauweise**

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend, wird im Plangebiet die geschlossene Bauweise, mit bandartigen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies entspricht auch der, durch den Masterplan Haufeld, angedachte Fortentwicklung des Quartiers.

### **8.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eingefasst, die durch Gebäude und Gebäudeteile grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Bestehende genehmigte, bauliche Anlagen, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, genießen Bestandsschutz in der Hinsicht, dass Instandhaltungsarbeiten zulässig sind, wenn sie der Fortführung einer bisher rechtmäßig ausgeübten baulichen Nutzung dienen.

Im Bereich MU [1] entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Wilhelmstrasse ist eine Baulinie vorgesehen, auf der zwingend gebaut werden muss. Somit wird sichergestellt, dass auch zukünftig die durchgehende, homogene Raumkante der Blockrandbebauung erhalten bleibt. In diesem Bereich ergeben sich die Tiefen der zwei Baufenster durch eine Mittelung der bestehenden rückwärtigen Gebäudefluchten. Das straßenseitige Baufenster erfasst den Bestand der Hauptgebäude entlang der Wilhelmstrasse und bietet grundsätzlich Erweiterungspotenzial im hinteren Bereich. Das rückwärtige Baufenster des MU [1] erfasst mit 6.5m Tiefe einen Großteil der untergeordneten Bestandsbebauung und verfolgt gleichzeitig die städtebaulichen Ziele der Raumordnung.

Das MU [2] richtet sich grundsätzlich nach dem bestehenden Bebauungsplan. Abweichungen der Baugrenzen vom derzeitigen Planungsrecht ergeben sich aus der Geometrie der angestrebten Randbebauung und durch die Erfassung der bestehenden Bebauung.

Wegen der beengten Erschließungssituation im Bereich der Von-Stephan-Straße (Stichweg) ist eine große bauliche Kubatur im rückwärtigen Bereich des Planungsgebiet städtebaulich ungeeignet. Daher wird das Baufenster MU [3] auf eine Tiefe von 14m festgesetzt, der Bezug auf die vorhandene Bebauung nimmt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets im MU [4] würde eine bandartige Weiterführung der überbaubaren Fläche die Umsetzungsmöglichkeiten der Fortentwicklung der städtebaulichen Strukturen gem.

Masterplan Haufeld einschränken. Daher wird im MU [4] der überbaubare Bereich großflächig festgesetzt.

### **8.5. Fläche für die Tiefgarage**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO wurde in der Planzeichnung eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Die geplante gewerblich genutzte Tiefgarage ist innerhalb dieser Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **8.6. Verkehrsflächen**

Die Wilhelmstrasse und die Von-Stephan-Straße werden gemäß der vorhandenen Nutzung als Öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### **8.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Südosten des Plangebiets wird zur Sicherung einer Gehwegverbindung zwischen der Von-Stephan-Straße und der öffentlichen Verkehrsfläche zur Wilhelmstraße mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Diese schließt die Lücke zwischen Planstraße des BP Nr. 50/5 und dem Gehrecht im BP Nr.50/6 und stellt eine öffentliche Wegebeziehung in Richtung Rhein-Sieg-Forum über dem Privatgrundstück sicher.

### **8.8. Dachformen**

Zum Erhalt des Stadtbilds werden im MU [1] und [2], entlang der Wilhelmstrasse Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-50° festgesetzt. Im rückwärtigem Plangebiet MU [3] und [4], entlang der Von-Stephan-Straße (Stichweg) ist eine Wahl zwischen Satteldächern und Flachdächer möglich. Hier wird zur Planfreiheit auch eine modernere Dachform im Einklang mit der Vierfachturhalle und der Architektur der neuen Wohnbebauung ermöglicht.

### **8.9. Grünordnerische Festsetzungen**

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt auch für aufgeständerte Fotovoltaik-Anlagen.

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Substrate und Materialien müssen mindestens den Anforderungen der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen in der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der Richtlinie entsprechen.

### **8.10. Photovoltaikanlagen (PV- Anlagen)**

Im Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebiets mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden für PV- Anlagen vorzusehen sind. Der genaue Standort wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens konkret festgelegt. Mit der Festsetzung wird ein Beitrag zur Energiewende innerhalb des Plangebietes geleistet.

### **8.11. Schallschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/8 wurde eine schalltechnische Untersuchung für den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm- und Fluglärmimmissionen durchgeführt (Graner + Partner Ingenieure Oktober 2025). Das Plangebiet soll als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Der Orientierungswert. in der DIN 18005 für den Tagzeitraum beträgt demnach 60 dB(A) und im Nachtzeitraum 50 dB(A).

Die Orientierungswerte entsprechen dem äquivalenten Dauerschallpegel nach DIN 45641 und sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte jedoch keine Grenzwerte.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, wird aufgeführt:

"In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden... ...Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen."

### Verkehrslärm

Im Tagzeitraum werden unmittelbar an der Wilhelmstraße Beurteilungspegel von bis zu 75 dB(A) erwartet. In der Mitte des Plangebiets und entlang dem Von-Stephan-Straße Stich werden tags Beurteilungspegel unterhalb von 55 dB(A) prognostiziert.

Nachts liegen die prognostizierten Beurteilungspegel unmittelbar an der Wilhelmstraße bei bis zu 80 dB(A) und im Großteil des Plangebiets unterhalb von 55 dB(A).

Zu den Rändern des Plangebiets betragen die Überschreitungen tagsüber je nach Berechnungshöhe bis zu 15 dB, da die Baugrenze unmittelbar an die stark befahrene Wilhelmstraße angrenzen. Nachts liegen die Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 höher als Tagsüber. An den Baugrenzen betragen die Überschreitungen je nach Berechnungshöhe bis zu 30 dB im Bereich entlang der Wilhelmstraße.

Die rückwärtigen Bereiche des Plangebiets ~~sewohl~~ als auch der Bereich entlang der Von-Stephan-Straße betragen für den Tages- und den Nachtzeitraum unter 55 dB(A).

Die durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch den Straßenverkehr der Wilhelmstraße passive Schallschutzmaßnahmen erfordern. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

## **8.12. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW ist es möglich neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch baugestalterische Festsetzungen zu treffen.

### Dachform

Durch die im Plangebiet festgelegten Sattel- und Flachdächer wurde sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Entlang der Wilhelmstr. sind daher Satteldächer festgesetzt, die sich dem Bestand anpassen. Im rückwärtigen Bereich in Richtung Von-Stephan-Str. Stichweg werden Sattel- und Flachdächer ermöglicht, um einen Gestaltungsfreiraum zu lassen und sich in den diversen Bestand zu integrieren. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung des Flachdachs auch Raum für Dachbegrünung und die Installation von PV-Anlagen gesichert.

### Fassaden und Dacheindeckung

Damit sich die Bauten im Plangebiet auch zukünftig in das Orts- und Landschaftsbild einfügen sind glänzende oder reflektierende Oberflächen von Umfassungsbauteilen baulicher Anlagen (Fassaden, Dächer, Stützwände) nicht zulässig. Solche Oberflächen haben i. d. R. negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers.

### Vorgartengestaltung

Zur Sicherung einer Mindestbegrünung der Vorgärten und somit auch einer angemessenen Gestaltung der Bereiche zwischen den Baugrenzen und Straßenverkehrsflächen sind die Vorgärten zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind ausdrücklich unzulässig. Des Weiteren wird die Nutzung der

Vorgärten als Lager-, Abstellflächen oder Arbeitsflächen ausgeschlossen. Dies ist insbesondere entlang dem Von-Stephan-Str. Stichweg möglich, da die Bestandsbebauung entlang der Wilhelmstr. keine signifikante Vorgartenfläche hat. Dadurch können die Vorgartenbereiche als halböffentliche Räume fungieren und zum Straßenraum hin eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen.

Der Vorgarten wird in den textlichen Festsetzungen klarstellend als Fläche zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der vorderen Baugrenze über die gesamte Breite des Grundstücks definiert und festgesetzt.

### Einfriedungen

Die Festsetzungen der Grundstückseinfriedungen in den Vorgartenbereichen des Plangebiets regeln den gestalterischen Übergang von öffentlicher zu privater Grundstücksfläche. Zur Vermeidung eines unattraktiven öffentlichen Straßenraums wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen auf 1,20 m begrenzt oder eine Einfriedung sogar komplett ausgeschlossen. Massive Einfriedungen (z.B. Mauern) sind in den Vorgärten grundsätzlich nicht zulässig, um eine potenzielle Durchgängigkeit des Gebietes für die Fauna zu erhalten (Durchschlupfmöglichkeiten für Tiere wie Igel, Mäuse etc.). Im Vorgarten sind transparente Lösungen (z.B. Jägerzaun, Stabgitterzaun, Kombinationen aus Mauerwerkspfählen und Zaun) zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen durch Hecken gestattet. Diese müssen aus heimischen Gehölzarten bestehen. In Verbindung mit Hecken sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zusätzlich sich unterordnende, durchlässige Zäune (zum Beispiel grobmaschige Flechtzäune) zulässig.

Die natürlich vorhandene Geländehöhe ist maßgeblich für die Höhe von Einfriedungen.

## **8.13. Nachrichtliche Übernahme**

### 110-kV-Hochspannungskabel

Im Westen des Plangebiets verläuft das 110-kV-Hochspannungskabel Siegburg-Stallberg. Der Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels beträgt insgesamt 5,0 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse). Innerhalb des Sicherheitsbereiches sind größere Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen sowie Überbauung oder Bepflanzung durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher nicht zulässig, um die durchgängige Erreichbarkeit des Hochspannungskabels zu sichern.

Die genaue Lage des Hochspannungskabels kann in der Realität von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist per E-Mail an: [Stellungnahmen@westnetz.de](mailto:Stellungnahmen@westnetz.de), zu richten.

### Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet

Der Planbereich befindet sich teilweise auf Grundstücken außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes und innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Sieg und des Mühlengrabens.

Im Falle eines HQ 100 Hochwasser sind im Süden des Plangebiets Einstauhöhen von bis zu 0,5 m zu erwarten. Im Falle eines Extremhochwassers (HQ 500) sind im Norden des Plangebiets Einstauhöhen von bis zu 0,5 m, im Süden von bis zu 1 m zu erwarten. In der Starkregengefahrenkarte NRW sind im zentralen Bereich des Plangebiets Einstauhöhen von ca. 0,5 m bis über 2 m angegeben.

Das bedeutet, dass bei Extremhochwasser das Plangebiet überflutet wird. Bei einem Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen liegt der Planbereich auch bei Hochwasserereignissen mit häufigeren Wahrscheinlichkeiten (100jährliche) im hochwassergefährdeten Bereich.

Bedingt durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass die Wahrscheinlichkeit

von Extremereignissen steigt und damit auch die Wahrscheinlichkeit von Überflutungen im Hochwasserrisikogebiet. Die Hochwassergefahrenkarten mit den zu erwartenden Überflutungshöhen sind einsehbar unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) und [www.el-wasweb.nrw.de](http://www.el-wasweb.nrw.de).

Die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen ist gemäß §78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten.

Für den Hochwasserschutz gelten die Eigenvorsorgepflicht und die allgemeine Sorgfaltspflicht. Gemäß § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

#### Ferngasleitung

Eine Ferngasleitung und eine Begleitkabel der Open Grid Europe Thyssengas verlaufen in der Wilhelmstraße entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die Ferngasleitung hat einen Schutzstreifen von 8m.

Es wird auf die aufgeführten Ausnahmen im Merkblatt der OGE „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ hingewiesen.

### **8.14. Hinweise**

#### Artenschutz - Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

#### Lichtemissionen

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zur Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtemissionen“ entnommen werden.

#### Abfallwirtschaft

##### Einbau von Recyclingmaterial

Für den Unterbau der Bodenplatte sowie sonstige Bodenauffüllungen darf nur inertes Bodenmaterial eingesetzt werden. Bauschutt oder sonstige hohlraum-schaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.

Es ist nur der Einsatz von güteüberwachtem Recyclingmaterial statthaft. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV durchzuführen, dementsprechend zu dokumentieren, aufzubewahren und dem Rhein-Sieg-Kreis auf Anfrage vorzulegen. Der Einbau von RC-Material muss den zulässigen Einbauweisen nach Tabellen 1-3 der Anlage 2 ErsatzbaustoffV entsprechen.

Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV mithilfe der Lieferscheine und unter Verwendung des Deckblatts zu dokumentieren. Das entsprechende Formular (digital ausfüllbare Excel-Vorlage) ist abrufbar unter:

<https://www.umwelt.nrw.de/themen/umwelt/umwelt-und-ressourcenschutz/abfallund-kreislaufwirtschaft/gewerbeabfall>

Diese Dokumentation ist nach Fertigstellung dem/der Grundstückseigentümer/in zu übergeben, der/die sie bis zu einem Ausbau dieses mineralischen Ersatzbaumaterials an seinen/ihre Rechtsnachfolger/in weitergeben muss.

### Altlasten

Im Plangebiet sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen erfasst. Nachrichtlich wird dort ein Altstandort (ehemalige Wäscherei) mit der Nr. 5209/1096-0 und geringer Altlastenrelevanz geführt.

Im Rahmen der Baumaßnahme anfallendes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigtem, bauschutthaltigem oder organoleptisch auffälligem Bodenaushub (>BM 0 nach Ersatzbaustoffverordnung), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Gewerbliche Abfallwirtschaft abzustimmen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind unter Vorlage von Deklarationsuntersuchungen vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)).

Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Anzeige der Einbaustelle vorzulegen.

Im Zuge von geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Altstandortes ist der Rhein- Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Abt. Grundwasser- und Bodenschutz, im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

### Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, **E-Mail: [abr.overath@lvr.de](mailto:abr.overath@lvr.de)** unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW)

### Erdbebengefährdung

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen -, Karte zu DIN 4149, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der Erdbebenzone 1 (Gebiete, in denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s<sup>2</sup>) und im Bereich der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine

Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann.

### Starkregen

Teil des Plangebiets sind bei Starkregenereignissen durch einstauendes Oberflächenwasser betroffen. Dies ist zur Vermeidung, Verringerung und Verbeugung von Sach- und Personenschäden zu berücksichtigen.

### Fluglärm

~~Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn gem. § 12 LuftVG, unterhalb des Sektors 31 L. Aufgrund o.g. Lage ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen. Der gesetzlich festgesetzte Lärmschutzbereich wird nicht berührt.~~

### Luftverkehr

#### Fluglärm

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tag-Schutzzonen“ und eine „Nacht-Schutzzone“ fest. Obwohl sich das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs befindet, sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/Bonn Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

#### Bauschutzbereich

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 26 – Luftverkehr weist darauf hin, dass das Plangebiet unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), unterhalb des Sektors 31 L liegt. Bauwerke, die eine Höhe von 153 m über NHN überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren. Baukrane und ähnliche Baugeräte, die die o.g. Höhe überschreiten, dürfen nur mit einer luftrechtlichen Genehmigung errichtet werden.

### Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Auf die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg“ (Baumschutzsatzung) wird verwiesen. Diese Satzung trat am 01.01.2006 in Kraft. Die Satzung regelt u.a. den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

### Kampfmittel

Spätestens sechs Monate vor Baubeginn ist ein Antrag auf Luftbildauswertung bei der örtlichen Ordnungsbehörde zu stellen. Die rechtzeitige Beantragung dient dazu, Bauverzögerungen und -stilllegungen zu vermeiden.

Vor Baubeginn ist die Bescheinigung über die Kampfmittelüberprüfung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Kreisstadt Siegburg Planungs- und Bauaufsichtsamt) vorzulegen. Falls die Kampfmittelüberprüfung nicht vor Baubeginn realisiert werden kann, z.B. bei Bohrlochdetektionen oder baubegleitender Kampfmittelräumung, so ist die Kampfmittelüberprüfung mit der örtlichen Ordnungsbehörde abzustimmen.

### Unbeschichtete Metaldächer und Metallfassaden

Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die Stadtbetriebe Siegburg AöR- Fachbereich Abwasser die Anregung eingebracht, aufgrund der bestehenden Direkteinleitung von Niederschlagswasser in den Mühlengraben, im gesamten Plangebiet auf den Einsatz von großflächigen, unbeschichteten Metaldächer und Metallfassaden zu verzichten. In den Textteil des Bebauungsplanes wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **9. Umweltbelange**

### **9.1. Lärmimmissionen**

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm- und Fluglärmimmissionen liegt, sind erforderliche Untersuchungen der einwirkenden Geräuschemissionen durchzuführen. Hierzu wurden Prognoseberechnungen durchgeführt, um die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen mit den einschlägigen Anforderungen gemäß DIN 18005 zu vergleichen. Das Ingenieur Büro Graner + Partner GmbH hat im weiteren Verfahren ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt.

Die durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch den Straßenverkehr der Wilhelmstraße passive Schallschutzmaßnahmen erfordern, die in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden sind.

## **9.2. Artenschutz**

Für das Vorhaben wurde im weiteren Verfahren eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I von dem Büro Umweltplanung Bonn durchgeführt und die erheblichen Umweltbelange ermittelt.

Innerhalb des geplanten Bebauungsplanverfahrens werden weder Eingriffen noch baulichen Veränderungen an oder in den bestehenden Gebäuden und Gärten über die bisher erlaubten Veränderungen hinaus ermöglicht. Durch die Beschränkung des Baufeldes hauptsächlich auf den jetzigen Gebäudebestand wird der Erhalt der rückwertigen Freiflächen festgesetzt. Artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 BNatSchG sind daher auszuschließen. Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Ausgleich sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Bei Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens profitieren potentiell vorkommende häufige und nicht gefährdete Vogelarten ggf. auch regional gefährdete Vogelarten vom Erhalt der Grünstrukturen.

## **9.3. Umweltprüfung**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Im Bebauungsplanverfahren sind ungeachtet dessen u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege zu berücksichtigen.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Medien der technischen Infrastruktur (Wasser, Telekommunikation, Wärme, Strom) ist aufgrund der bestehenden Nutzung bereits gegeben.

## **11. Bodenordnung und Kosten**

Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Planungskosten trägt die Stadt Siegburg.

Siegburg, 13.05.2026

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz